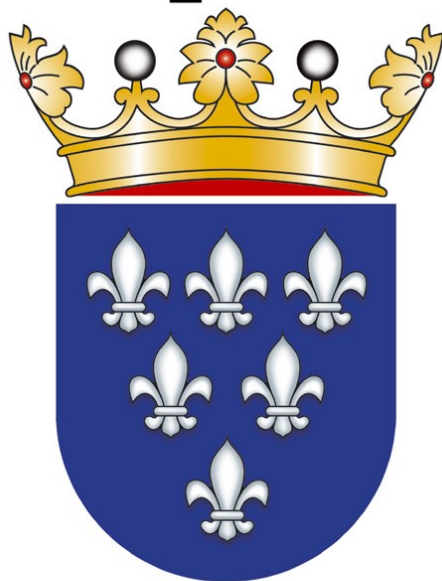


# Gemeente Scherpenzeel



## Nota Inspraak

Bestemmingsplan Weijdelaer  
Beeldkwaliteitsplan Weijdelaer

**Inspraakreacties**

1. VAC Scherpenzeel
2. Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden
3. Waterschap Vallei en Veluwe
4. Provincie Gelderland
5. Achmea rechtsbijstand namens Mevrouw T. van Vulpen-Hatzman, wonend aan de Parklaan 4 te Scherpenzeel
6. B. Espeet, wonend aan de Dorpsstraat 224 te Scherpenzeel
7. A.M.J.A. van Bussel, wonend aan de Dorpsstraat 222 te Scherpenzeel

**Voorgestelde wijzigingen**

Aanpassingen naar aanleiding van inspraakreacties

Ambtshalve aanpassingen

# Inspraakreacties

## 1. VAC Scherpenzeel

### *Inhoud:*

- 1.1** De VAC acht het versterken van de nu door de Royaardslaan onderbroken zichtlijn een mogelijkheid om in het plan Weijdelaaer te komen tot een betere verbinding tussen het park van Huis Scherpenzeel en de aanleg rondom de vijver aan de Molenweg/Parklaan.
- 1.2** De VAC geeft aan dat het haar gewenst voorkomt om in de uitwerking van de plannen de bomen en struiken aan weerszijden van de Royaardslaan, voor zover staande op de plek van de zichtlijn, te laten verdwijnen en de randen van de zichtlijn te versterken met bij voorkeur bomen.

### *Reactie college van burgemeester en wethouders:*

**1.1** Dit valt buiten het bereik van dit project. In de toekomst wordt bekeken in hoeverre die verbeterde verbinding tot stand kan worden gebracht.

**1.2** In de praktische uitvoering van het project in de realisatiefase wordt dit punt ter overweging worden meegenomen.

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan of het concept beeldkwaliteitsplan.

## 2. Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden

### *Inhoud:*

- 2.1** De geluidbelasting op de appartementen aan de Dorpsstraat (63-68 dB) is heel hoog en heeft een milieugezondheidskwaliteit die onvoldoende is. De geluidbelasting op de oostzijde van de Noord en Zuidvleugel van Huis in de Wei (53 - 58 dB) heeft een milieugezondheidskwaliteit die matig is.  
Advies: Een geluidsluwe zijde is belangrijk en zal bijdragen aan het welzijn en de gezondheid van de bewoners. Hieraan wordt bij de appartementen aan de Dorpsstraat voldaan.
- 2.2** Ouderen zijn een risicogroep waar het gaat om het ontwikkelen van gezondheidsklachten door hitte.  
Advies: Onderzoek in hoeverre (plan)maatregelen m.b.t. hittebelasting kunnen worden getroffen. Hierbij gaat het om:
- De oriëntatie van de gebouwen ten opzichte van de zon
  - Het klimaatbestendiger maken van de omgeving door het vergroten van de hoeveelheid groen

- Woningaanpassingen, zoals het vermijden van woonruimtes van ouderen direct onder het dak en het aanbrengen van goede buitenzonwering op ramen gericht op een zonkant

*Reactie college van burgemeester en wethouders:*

**2.1** Het advies zal in het verdere proces en zeker ook in de uitvoeringsfase worden meegenomen.

**2.2** Hoewel dit advies los staat van de bestemmingsplanprocedure, wordt het wel degelijk meegenomen in het verdere uitvoeringstraject. Het binnenklimaat heeft wat dat betreft ook in belangrijke mate de aandacht.

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan of het concept beeldkwaliteitsplan.

### **3. Waterschap Vallei en Veluwe**

*Inhoud:*

- 3.1** Er bestaat voor het waterschap geen aanleiding om een inspraakreactie te geven. Bij de verdere uitwerking wordt het waterschap (zoals aangegeven in het rapport waterhuishouding) graag betrokken.

*Reactie college van burgemeester en wethouders:*

**3.1** Het waterschap wordt bij de verdere uitwerking betrokken.

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan of het concept beeldkwaliteitsplan.

### **4. Provincie Gelderland**

*Inhoud:*

- 4.1** In het Kwalitatief Woonprogramma 2010 tot en met 2019 (KWP3) zijn eind 2009 afspraken gemaakt met de Gelderse gemeenten en woningcorporaties over te bouwen woningen en de woningdifferentiatie op regionaal niveau. U wordt verzocht duidelijk te maken in hoeverre dit plan aansluit bij de gemaakte regionale afspraken en in hoeverre hierover overleg c.q. afstemming is geweest met de regio en/of zorg te dragen voor aansluiting bij de gemaakte afspraken. In de verordening is in artikel 3 bepaald dat ruimtelijke plannen dienen te passen in het KWP3. De afdelingen hebben geconstateerd dat vorengenoemd beleid goed is verwerkt in het plan.

*Reactie college van burgemeester en wethouders:*

**4.1** Voorliggend ruimtelijk plan past binnen het KWP3. GS ontvangen conform afspraak in de ontwerpfase een exemplaar van het ontwerp bestemmingsplan.

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan of het concept beeldkwaliteitsplan.

## **5. Achmea rechtsbijstand namens Mevrouw T. van Vulpen-Hatzman, wonend aan de Parklaan 4 te Scherpenzeel**

*Inhoud:*

- 5.1** In de groene omgeving, nabij Huize Scherpenzeel, past het niet om een massief woonblok met een hoogte van 10 meter neer te zetten. De uitstraling van de historische buitenplaats wordt hierdoor aangetast.
- 5.2** Door het bouwvlak wordt aan de Parklaan een pand mogelijk gemaakt van maar liefst 10 meter hoog op nog geen 5 meter van de erf grens, waardoor het uitzicht naar rechts de Parklaan in en naar de zijkant (Parklaan 6) wordt weggenomen. Verder ontnemt het nieuwe pand (zon)licht en zorgt het voor schaduw in de woning en tuin.
- 5.3** De verbeelding wijkt af van het stedenbouwkundig ontwerp. In het bestemmingsplan is een groter gebied als bouwblok ingetekend en is de groenstrook uit het stedenbouwkundig ontwerp kleiner. Indien het de bedoeling is om het plan te realiseren zoals in het stedenbouwkundig ontwerp is aangegeven, behoort de plankaart daarop aangepast te worden.
- 5.4** Er is onvoldoende gekeken naar alternatieve situeringen in het plangebied. In het plangebied is voldoende plek om een vergelijkbaar bouwvolume te realiseren, zonder dat omwonenden daar hinder van hebben. Als voorbeeld wordt de Vijverlaan genoemd.
- 5.5** Er wordt een waardedaling verwacht van de woning, waardoor de woning minder goed verkoopbaar zal zijn. Verzocht wordt daar meer rekening mee te houden.

*Reactie college van burgemeester en wethouders:*

**5.1** Zoals ook in het beeldkwaliteitsplan is beschreven kan bebouwing van drie bouwlagen goed passen binnen de structuur. Wel wordt benadrukt dat dit architectonisch niet als een massief blok dient te worden neergezet. Over de situering en de oriëntatie van het bouwblok is goed nagedacht. De parkranden worden door de nieuwbouw versterkt waardoor het bestaande ensemble Huis in de Wei – Huize Scherpenzeel waarde blijft houden. Naar onze mening vindt er gelet ook op hetgeen in het beeldkwaliteitsplan aanvullend op het bestemmingsplan is geregeld, geen aantasting plaats van de historische buitenplaats.

Er is bekeken in hoeverre de maximaal toelaatbare bouwhoogte kan worden verminderd, maar wij zien daar geen mogelijkheden toe. Om in voldoende mate (zorg)woonruimte te kunnen blijven bieden in Scherpenzeel, en in het bijzonder in het centrum van Scherpenzeel dicht bij de voorzieningen, is realisatie van een minimaal aantal wooneenheden noodzakelijk. Het aantal wooneenheden Weijdelaeer dient

minimaal gelijk te zijn aan het huidige aantal in het gebied. Omdat de eenheden in Huis in de Wei in het kader van de noodzakelijke aanpassing aan de wensen en eisen van deze tijd vergroot worden, betekent dit dat in Huis in de Wei minder wooneenheden aanwezig zullen zijn dan voorheen. Dit houdt in dat deze eenheden elders in het plangebied terug moeten komen. In dat licht achten wij de bouw van maximaal drie bouwlagen noodzakelijk en onontkoombaar. Een bouwhoogte van 10 meter is wat dat betreft dan een realistische bouwhoogte. Een lagere bouwhoogte zou betekenen dat dan geen ruimte meer bestaat voor de realisatie van uitstekende bouwdelen als liftschachten en eventuele koelinstallaties.

**5.2** Het gebouw aan het park wordt naar achteren geplaatst met de hoofdbouwmassa circa in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen. De afstand van de zijgevel van het nieuwe gebouw aan de Parklaan zal op minimaal 10 meter van de erfgrans gesitueerd worden. Het bestemmingsplan wordt op dat punt aangepast.

Om inzicht te krijgen in hoeverre de nieuwbouw nadelige effecten heeft op aanliggende percelen voor wat betreft schaduwwerking heeft een uitgebreid schaduwonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is als bijlage bij deze nota gevoegd. Op basis van dit onderzoek concluderen wij dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot van naburige percelen als gevolg van schaduwwerking.

**5.3** Inspreker heeft op dit punt gelijk. Beide plannen worden in overeenstemming met elkaar gebracht. Zie de aanpassing als omschreven onder 5.2, eerste alinea.

**5.4** De stedenbouwkundige opzet is het resultaat van een zorgvuldige afweging van belangen, waarbij een open planproces, waarin aanwonenden en betrokkenen in de gelegenheid zijn gesteld mee te denken, een belangrijke rol heeft gespeeld. In dit open planproces is het gehele proces (van vlekkenplan tot uitwerking) in een reeks bijeenkomsten aan de orde geweest. In dit proces is de vijver en zijn de visuele relaties over de lengte-as van de vijver en het zicht vanaf de Vijverlaan op het landgoed als zeer waardevol naar voren gekomen. Het gebouw aan de Parklaan is ontstaan uit dit proces.

Het gebouw aan de Parklaan zoals nu geprojecteerd vervangt de daar nu aanwezige seniorenwoningen en versterkt het waardevolle gebied Huize Scherpenzeel – vijver – Huis in de Wei.

**5.5** Hoewel wij van mening zijn dat de omgeving door realisatie van woonservicezone Weijdelaer juist meer kwaliteit krijgt, kunnen wij geen verwachting uitspreken over de waarde en verkoopbaarheid van uw woning. Via een planschadeprocedure kan achteraf een tegemoetkoming in eventuele schade worden gevraagd. Evenwel menen wij dat door de aanpassing in het plan (verschuiving en verkleining van het bouwblok) een verbeterde situatie ontstaat ten opzichte van het voorontwerp.

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan of het concept beeldkwaliteitsplan. Zie de beantwoording onder 5.2 en 5.3.

## **6. B. Espeet, wonend aan de Dorpsstraat 224 te Scherpenzeel**

*Inhoud:*

- 6.1** Bezwaren worden geuit over het blok aan de binnenhof. Dit blok van 10 meter hoog belemmert de privacy en lichtinval. De tuin wordt volledig overschaduwd in voor- en najaar en winter. Hiertoe zijn schaduwtekeningen bijgevoegd.
- 6.2** In het bestemmingsplan van 1993 is vastgelegd, dat niet hoger gebouwd mag worden dan drie meter.

*Reactie college van burgemeester en wethouders:*

**6.1** Het college is van mening dat er weliswaar sprake is van schaduwwerking als gevolg de mogelijke nieuwbouw langs het perceel van de inspreker, maar dat dit niet in die mate plaatsvindt dat er sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot. In de belangenafweging die heeft plaats gevonden weegt mee dat er in onvoldoende mate mogelijkheden bestaan voor een alternatieve invulling van het plangebied. Gelet op de bouwmogelijkheden die de voorheen geldende bestemmingsplannen boden, was een toename van schaduw ten opzichte van de huidige onbebouwde bestaande situatie als gevolg van bebouwing ook al te verwachten, zij het in mindere mate. Bestemmingsplan Centrum biedt de mogelijkheid tot het bouwen van bijgebouwen tot 5 meter hoog op de erfgrans.

Bij voorliggende nota is een schaduwonderzoek gevoegd dat is uitgevoerd in opdracht van Woonstede. Uit dit onderzoek blijkt dat er weliswaar enige mate sprake is van een vergrote schaduwwerking, maar dat in alle redelijkheid niet kan worden gesteld dat de volledige tuin wordt overschaduwd. Evenwel begrijpen wij de zorg van de inspreker. De inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen. Aan de zijde van inspreker zal een goothoogte worden opgenomen zodat aan die zijde de derde bouwlaag zich in de kap zal bevinden. Ook gelet op een mogelijke aantasting van de privacy is een schuine kap wenselijk, daar dit leidt tot een verminderde inkijk.

De mate van aantasting van de privacy van de inspreker is met name afhankelijk van het ontwerp van het nieuw te bouwen gebouw. Woonstede is zich hiervan bewust en heeft aangegeven dat het nieuw te realiseren gebouw zo vormgegeven wordt dat de privacy van de insprekers zo min mogelijk wordt aangetast. Hierover wordt nog met inspreker in contact getreden.

**6.2** Het bestemmingsplan uit 1993 bepaalde inderdaad dat het perceel direct grenzend aan het perceel van inspreker bebouwd mocht worden met gebouwen niet hoger dan drie meter. Inmiddels is dit bestemmingsplan vervangen door het

bestemmingsplan Centrum, vastgesteld in 2013. In dat bestemmingsplan is bepaald dat gebouwen op het naastgelegen perceel niet hoger mogen zijn dan 5 meter.

Het college ziet in dat het nieuwe bestemmingsplan Weijdelaer mogelijk leidt tot een nadelig effect op het woongenot van inspreker. Echter gelet op de bestaande mogelijkheden in het plangebied, het breder maatschappelijk belang dat het project Weijdelaer dient en het standpunt waarop het college zich stelt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot van de inspreker, leidt ertoe dat het algemeen maatschappelijk belang zwaarder weegt dan het individuele belang van de inspreker.

Evenwel spant het college zich in daar waar mogelijk ervoor te zorgen dat de aantasting van het belang van de aanvrager tot een redelijkerwijs minimum wordt beperkt. In dit licht wordt de goothoogte aan de zijde van inspreker ook verlaagd om zo tot twee bouwlagen met een kap te komen (derde bouwlaag in de kap).

Ten slotte wijst het college op de mogelijkheid een verzoek om tegemoetkoming in geleden planschade in te dienen. Dit is mogelijk nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Deze inspraakreactie leidt tot aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan en/of het concept beeldkwaliteitsplan.

## **7. A.M.J.A. van Bussel, wonend aan de Dorpsstraat 222 te Scherpenzeel**

*Inhoud:*

- 7.1** Bezwaren worden geuit over het blok aan de binnenhof. Dit blok van 10 meter hoog belemmert de privacy en lichtinval. De tuin wordt volledig overschaduwd in voor- en najaar en winter. Hiertoe zijn schaduwtekeningen bijgevoegd.
- 7.2** In het bestemmingsplan van 1993 is vastgelegd, dat niet hoger gebouwd mag worden dan drie meter.

*Reactie college van burgemeester en wethouders:*

**7.1** Zie beantwoording 6.1. Voor de situatie van inspreker geldt echter dat de afstanden vanaf het perceel van inspreker tot de mogelijk te maken nieuwbouw groter zijn dan die tot het perceel van de inspreker onder 6. Dit betekent dat de mate van veronderstelde schaduwwerking en privacy-aantasting kleiner zijn dan die in het geval van inspreker 6. Het college stelt vast dat deze afstand zo groot is dat in het geval van deze inspreker geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot. Verder kan worden verwezen naar de beantwoording onder 6.1.

**7.2** Verwezen wordt naar de beantwoording onder 6.2.



Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan of het concept beeldkwaliteitsplan.

## **Aanpassingen voorontwerp bestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan**

*Aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreacties*

### **Aanpassing 1:**

Het bouwvlak ten behoeve van het gebouw aan het park wordt naar achteren geplaatst met de hoofdbouwmassa circa in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen. De afstand van het bouwvlak wordt minimaal 10 meter tot de erfgrans van perceel Parklaan 4.

### **Aanpassing 2:**

Voor het bouwvlak ten behoeve van het gebouw grenzend aan perceel Dorpsstraat 224 wordt aan die zijde een goothoogte toegevoegd, zodat de derde bouwlaag zich in de kap bevindt.

*Ambtshalve aanpassingen*

### **Aanpassing 3:**

Het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat vastgelegd wordt dat de mogelijk te maken nieuwe bebouwing aan de Dorpsstraat weliswaar drie bouwlagen mag hebben, maar dat de derde bouwlaag zich, behoudens ondergeschikte delen en accenten, in de kap moet bevinden.

### **Aanpassing 4:**

De ontwerptekening als opgenomen in het beeldkwaliteitsplan wordt aangepast in die zin dat het buitenterrein bij het kinderdagverblijf in Huis in de Wei anders gesitueerd wordt. Na gesprekken met buurtbewoners is gebleken dat men een 'knip' in het achterpad achter langs Huis in de Wei niet wenselijk vindt. Daarvan wordt nu afgezien.

### **Aanpassing 5:**

Om meer afstemming te creëren tussen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt een concrete verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan in het bestemmingsplan opgenomen.

### **Aanpassing 6:**

In het voorontwerp was opgenomen dat de voor 'Groen' aangewezen gronden ook bestemd zijn voor parkeervoorzieningen. Omdat het ongewenst is dat direct aan de vijver geparkeerd wordt, wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat dit niet mogelijk is.

**Aanpassing 7:**

In het beeldkwaliteitsplan wordt bij figuur 23 ook optie 1 uitgesloten, aangezien in deze variant de bestaande rooilijn in te grote mate wordt doorbroken.